

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7656
 תכנית מתאר מפורטת
 שינוי לתכנית מס' 2668
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 7656 שינוי לתכנית מספר 2668. (להלן: הוראות התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 813 מ"ר.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: ראס אל עמוד
 - 1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 223400 לבין 223475
 - רוחב: בין 630725 לבין 630800
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). 7
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
 - ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: קביעת בינוי לבניית בניין בן 3 קומות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ושטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים 2.

3.3 קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

3.4 קביעת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 537.50 מ"ר, מהם 491.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 42.50 מ"ר שטחי שרות.

3.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.6 קביעת הוראות בגין קירות, גדרות ומדרגות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס" 2668 וההוראות שבתכנית מס" 7656 זו.

5. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרית והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפוטטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת

5.1 טבלת יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מס' קומות/ מירבני	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים				שטחים עיקריים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שמושים	מס' יח"ד	שטח מגרש ב מ"ר	יעוד השטח
	סה"כ במ"ר	סה"כ	מוצע	מאושר בכנית מס' 2668	סה"כ	מוצע	מאושר בכנית מס' 2668	מוצע				
3	537.50	424.00	113.50	46.50	39.00	7.50	491.00	385.00	106.00	שטחים מעל למפלס 0.00	813	מגורים 2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00	-	-
	537.50	-	-	46.50	-	-	491.00	-	-	סה"כ	-	-

הערות לטבלה :
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החניה המרבית תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרם)התשנ"ב,1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 לגבי איזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- 5.2.1 תותר בניית בן 3 קומות (קומת קרקע: מפלס 3,650, קומת ראשונה: מפלס 653.00 וקומה שניה: מפלס 656.0) לשם יצירת 3 יח"ד, בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- 5.2.2 מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1
- 5.2.3 מס' יחידות הדיור המירבי במגרש יהא 3 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.2.4 הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.2.5 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.2.6 תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה, התכנון יכלול הסדרת הגישה לחניה בשטח נשוא התכנית (כולל פינוי תוואי הדרך מגדרות ומדרגות) הסדרת החניה וכו'.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.
6. חניה פרטית:
- 6.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין הקיים בשטח.
- 6.2 החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
7. שטח לבניין ציבורי:
- השטח הצבוע בתשריט בחום תתום בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2668 לגבי שטחים לבנייני ציבור.
8. בנין גדר ומדרגות להריסה:
- הגדר והמדרגות והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

9. **דרכים:** תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
10. **הפקעה:** שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב') מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
11. **סטייה ניכרת:** כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה [בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
13. **ביצוע תכנית לצורכי רישום:**
- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- א. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7907 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר). לאישור הוועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ה.ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
14. **רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:**
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), ע"י הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין
11. **תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. **אנטנות טלויזיה ורדיו:**
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
13. **קולטי שמש על הגג:**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ-1980.

14. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

16. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.6 (מסי יח"ד), 5.3 (שלבי ביצוע) 6 (חניה) 12 (חריגת בניה להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

16.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.


16.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

16.3 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.


חתימות:

פרטים:

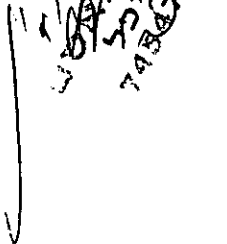
בעל הקרקע					שם משפחה
שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	עיד
עלי	080510654	ראס אל עמוד	0544401864		

על גל


מגיש התכנית					שם משפחה
שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	עיד
עלי	080510654	ראס אל עמוד	0544401864		

על גל


עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
עליאן	באסם	056254667	ת.ד. 17422 ירושלים	6281065	
מס. רשיון 74547 ותאריך תוקף הרשיון 15.02.2011 (חובה לצרף עותק מהרשיון)					

על גל
 מ.ר. 74547


תאריך: 17/06/2010

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7606
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 7606 ביום 17.6.10
 מינהל תכנון יו"ר הועדה